



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 1/109-1/2026.

Az előterjesztés jogszabályai nem ellenőrzés.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. január 29-i ülésére


jegyző

Tárgy: Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 305/2025. (XI.27.) önkormányzati határozatával jóváhagyott feladatátadási keretmegállapodás alapján folyamatban van többek között a vagyonkezelési szerződés részleteinek kidolgozása, amellyel az önkormányzati tulajdonú ingatlanok átadásra kerülnek a Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft. részére. Ezzel párhuzamosan szükséges teljeskörűen felülvizsgálni az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II.23.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.) is.

Az Ör. 8. § (1) bekezdése szerint „A lakbér mértékét az önkormányzat Képviselő-testülete határozza meg, amelyet e rendelet 4. melléklete tartalmaz.”

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése kimondja, hogy a lakbér mértékét minden évben egy alkalommal felül kell vizsgálni, úgy, hogy a változás mértéke a szociális bérlakások esetében nem haladhatja meg az előző évre vonatkozóan a KSH által közölt átlagos fogyasztói árindex mértékét.

A lakbér mértékének változtatása miatti rendelet módosítást azonban a januári munkaterv szerinti ülésen tárgyalni szükséges annak érdekében, hogy elfogadás esetén az 2026. március 1. napjával hatályba tudjon lépni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egységes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 34.§ (2) bekezdése alapján a szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati és az állami lakás lakbérének mértékét a rendeletben a lakás alapvető jellemzői alapján kell megállapítani. Figyelembe kell venni különösen a lakás komfortfokozatát, alapterületét, minőségét, a lakóépület állapotát, és a településen, illetve a lakóépületen belüli fekvését.

A költségelven bérbe adott önkormányzati lakás lakbérének mértékét a Lakás tv. 34. § (2) bekezdésében felsorolt alapvető jellemzőit figyelembe véve úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek [Lakás tv. 34. § (4) bekezdése].

Jelen előterjesztés 1. mellékleteként csatolom a lakbér mértékének a változtatására készített táblázatot. A táblázat szociális bérlakások esetében a 4,4%-os, költségelvű lakások esetében a 20%-os, míg a szolgálati lakások esetében a 15%-os és a 20%-os emelést is tartalmazza. Kérem, hogy szíveskedjenek áttekinteni.

Javaslom, hogy a költségelven bére adott lakások bérleti díját 20%-kal, a szolgálati lakások bérleti díját 15%-kal, ugyanakkor a szociális helyzet alapján bére adott lakások bérleti díját a KSH által közölt átlagos fogyasztói árindex mértékével, azaz 4,4%-kal emeljük meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet tervezetét elfogadni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2026. január 21.

Bercsényi László
polgármester



A döntés meghozatala minősített többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Mentés Anett és Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási
ügyintézők

Az előterjesztést tárgyalja: Gazdasági Bizottság

Melléklet:

1. Lakóingatlanok lakbér változtatását összesítő táblázat

RENDELET TERVEZET

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (I. 29.) önkormányzati rendelete

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet módosítás célja az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díjaival kapcsolatos döntés meghozatala.

[2] Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján,

[3] Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2026. március 1-jén lép hatályba.

1. Önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke
--

1.1. Költségelven bérebe adott lakások lakbérének mértéke:

1.	Komfortfokozat	Lakbér mértéke Ft/m ² /hó ÁFA nélkül	
		70 m ² alatt	70 m ² felett
2.	összkomfortos	1.866	1.120
3.	komfortos	1.399	840
4.	félkomfortos	1.050	630
5.	komfort nélküli	787	472

1.1.2. Műteremlakás bérbeadásánál a műteremre és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló helyiségekre a lakbér mértékéből adott kedvezmény 40% (Ft/m²/hó).

1.2. Szolgálati lakások lakbérének mértéke:

1.	Komfortfokozat	Lakbér mértéke Ft/m ² /hó ÁFA nélkül	
		70 m ² alatt	70 m ² felett
2.	összkomfortos	1.199	720
3.	komfortos	900	541
4.	félkomfortos	674	405
5.	komfort nélküli	507	305

1.3. A szociális helyzet alapján bérebe adott lakások lakbérének mértéke:

1.	Komfortfokozat	Lakbér mértéke Ft/m ² /hó ÁFA nélkül	
		70 m ² alatt	70 m ² felett
2.	összkomfortos	597	358
3.	komfortos	448	268
4.	félkomfortos	337	201
5.	komfort nélküli	253	151

**az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló
8/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról
szóló/2026. (.....) önkormányzati rendelet tervezete**

előzetes hatásvizsgálat

I. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket“.

A Jat. 22. § szerint:

22. § (1) A jogalkalmazás és az utólagos hatásvizsgálat tapasztalatait is figyelembe véve a Kormány tagja gondoskodik arról, hogy a tárgykört érintő új jogi szabályozás vagy módosítás megalkotása során, ennek hiányában e célból kiadott jogszabály keretében

- a) az elavult, szükségtelenné vált,
- b) a jogrendszer egységébe nem illeszkedő,
- c) a szabályozási cél sérelme nélkül egyszerűsíthető, a jogszabály címzettjei számára gyorsabb, kevésbé költséges eljárásokat eredményező szabályozással felváltható,
- d) a normatív tartalom nélküli, tartalmilag kiüresedett vagy egyébként alkalmazhatatlan, vagy
- e) az indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű szabályozást megvalósító, **a feladatkörébe tartozó jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezésére, illetve megfelelő módosítására kerüljön sor.**

(2) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat lefolytatásáról az általa alkotott rendelet esetén az önkormányzati rendelet esetén a jegyző gondoskodik.

II.

A rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

aa) A Tervezet társadalmi hatásai:

Nem jelentős.

ab) A Tervezet – jellegéből adódóan – gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztet:

Gazdasági hatása nem jelentős, azonban szükséges a díjak emelése.

b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

Nincsenek.

c) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A jogszabálytervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az Ör. 8. § (1) bekezdése szerint „A lakbér mértékét az önkormányzat Képviselő-testülete határozza meg, amelyet e rendelet 4. melléklete tartalmaz.”

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése kimondja, hogy a lakbér mértékét minden évben egy alkalommal felül kell vizsgálni, úgy, hogy a változás mértéke a szociális bérlakások esetében nem haladhatja meg az előző évre vonatkozóan a KSH által közölt átlagos fogyasztói árindex mértékét.

A KSH által közölt átlagos fogyasztói árindex 4,4 %.

A költségelví és a szolgálati lakások esetében magasabb emelést javaslok.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

Általános indokolás

Az Ör. 8. § (1) bekezdése szerint „A lakbér mértékét az önkormányzat Képviselő-testülete határozza meg, amelyet e rendelet 4. melléklete tartalmaz.”

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése kimondja, hogy a lakbér mértékét minden évben egy alkalommal felül kell vizsgálni, úgy, hogy a változás mértéke a szociális bérlakások esetében nem haladhatja meg az előző évre vonatkozóan a KSH által közölt átlagos fogyasztói árindex mértékét.

A KSH által közölt átlagos fogyasztói árindex 4,4 %.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egységes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 34.§ (2) bekezdése alapján a szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati és az állami lakás lakbérének mértékét a rendeletben a lakás alapvető jellemzői alapján kell megállapítani. Figyelembe kell venni különösen a lakás komfortfokozatát, alapterületét, minőségét, a lakóépület állapotát, és a településen, illetve a lakóépületen belüli fekvését.

A költségelven bérbe adott önkormányzati lakás lakbérének mértékét a Lakás tv. 34. § (2) bekezdésében felsorolt alapvető jellemzőit figyelembe véve úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek [Lakás tv. 34. § (4) bekezdése].

Indokolás

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 18.§-a szerint:

18.§ (1) A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

(2) A jogszabály tervezetének indokolásában tájékoztatást kell adni a javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangjáról, valamint a 20. § szerinti egyeztetési kötelezettségről.

(3) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.

(4) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik.

(5) A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabályszöveggel ellentétes részét.

Balatonalmádi Város Képviselő -testületének az önkormányzati rendeletek módosításának indoka – a Jat. 18.§-a alapján – az alábbiak szerint összegezhető:

1. A javasolt szabályozást szükségessé tevő társadalmi, gazdasági, szakmai okok és célok, a jogi szabályozás várható hatásainak ismertetése

Jelen rendelet módosítása a lakbérek emelése miatt szükséges.

2. Az indokolás közzététele, nyilvánossága

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolás Nemzeti Jogszabálytárban történő közzététele kötelező. A közzétett indokolás nyilvános. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik. A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabályszöveggel ellentétes részét.

3. A javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangja, valamint a Jat. 20. §-a szerinti egyeztetési kötelezettség

Az önkormányzati rendeletek módosítása nem esik a Jat. 18. § (2) bekezdésének hatálya alá.

A melléklet

LAKÓ INGATLAN
2026. évi

Bérlény címe	Bérlény jellege	Bérlény mérete m ²	Bérlény állapota	Komfort fokozat	Érvényben lévő szerződés		8/2023. (II.23.) Önkormányati 4. melléklet szerinti NETTO bérleti díj Ft/hó	8/2023. (II.23.) Önkormányati 4. melléklet szerinti BRUTTO bérleti díj Ft/hó	4. melléklet szerinti nettó bérleti díj Ft/hó	Körülírt nettó bérleti díj Ft/hó	Uj lakásvendélet mértékét szerinti NETTO bérleti díj Ft/hó	Szolgáltatás jellege 20% emeléssel	Nettó bérleti díj Ft/hó	Bruttó bérleti díj Ft/hó	Megjegyzés
					Köte	Lejárata									
1. Lili F. u. 30. Fsz.2.	szociális	73,0	Átlagos, megfelelő.	Északkomfortos	1999.09.01	határozatlan	343	31.809	358,09 Ft	26.134 Ft	33.199				
2. Lili F. u. 30. F1.	szociális	81,0	Átlagos, megfelelő.	Északkomfortos	1998.08.01	határozatlan	343	27.783	358,09 Ft	28.998 Ft	56.827				
3. Rakóczi u. 32. A. III. em.7.	szociális	49,0	Átlagos, megfelelő.	Északkomfortos	1997.11.10	határozatlan	572	28.028	593,17 Ft	497 Ft	37.131				
4. Freyasz K. u. 6. Fsz.3.	szociális	25,0	Lehető, felújítás, szükségességi (szaksz. építésszerző), gépjárművel felújítás	komfortos	1992.05.05	határozatlan	479	10.725	442,88 Ft	448 Ft	11.200 Ft	14.224			
5. Máty F. u. 6/2.	szociális	34,0	Átlagos, megfelelő.	Északkomfortos	1997.12.10	határozatlan	323	10.982	337,21 Ft	337 Ft	11.458 Ft	14.552			
6. Máty F. u. 6/4.	szociális	37,0	Lehető, felújítás, szükségességi (szaksz. építésszerző) és elektronikus (hátrón)	Északkomfortos	1997.12.10	határozatlan	323	10.336	337,21 Ft	337 Ft	10.784 Ft	14.006			A lakás előtti hasznosítás előtt, felújításra szorít.
7. Freyasz K. u. 6. F7.	szociális	17,0	Lehető, felújítás, szükségességi (szaksz. építésszerző)	komfortos	1997.12.10	határozatlan	242	2.904	282,65 Ft	283 Ft	3.036 Ft	3.856			
Összesen:		306,0													
8. Aty F. u. 25.	szociális	98,0	2022. évi karbantartás, villamosok felújítás, víznyelvény beszerzés, kényelmes türelem, művelés, 11 évig tartó áll az ingatlan.	Északkomfortos	2026.01.01	vege	626	61.348	719,90 Ft	720 Ft	70.560 Ft	89.611	751,20	751 Ft	93.469
9. Farkas u. 39/1.	szociális	88,0	Átlagos, megfelelő (szaksz. építésszerző 2024. évben)	Északkomfortos	2015.10.01	határozatlan	626	55.088	719,90 Ft	720 Ft	63.360 Ft	89.467	751,2	751 Ft	89.932
10. Farkas u. 39/2.	szociális	88,0	Átlagos, megfelelő, felújításra szorít bérlet miatt	Északkomfortos	2025.03.27	vege	626	55.088	719,90 Ft	720 Ft	63.360 Ft	89.467	751,2	751 Ft	89.932
11. Rakóczi u. 39/3.	szociális	88,0	Átlagos, megfelelő, nyílászárók szerelése, fűtés	Északkomfortos	2024.08.15	határozatlan	626	55.088	719,90 Ft	720 Ft	63.360 Ft	89.467	751,2	751 Ft	89.932
12. Rakóczi u. 39/4.	szociális	88,0	Felújított, 2023. évben megvalósult az elektronikus házhoz felújítás és nyílászárók cseréje, 2024. évben padlózat, burkolat, vízszűrők felújítás	Északkomfortos	2022.03.16	határozatlan	626	55.088	719,90 Ft	720 Ft	63.360 Ft	89.467	751,2	751 Ft	89.932
13. Gyöngyösi D. u. 22. Fsz.3.	szociális	35,0	Felújított, 2023-ban nyílászárók cseréje és fűtés felújítás	komfortos	2025.03.01	lejárta vége	783	27.405	906,45 Ft	908 Ft	31.500 Ft	40.003	939,6	940 Ft	41.783
14. Gyöngyösi D. u. 22. Fsz.	szociális	30,0	Felújított, 2023-ban nyílászárók cseréje és fűtés felújítás	komfortos	2019.12.20	2026.01.15	783	23.490	906,45 Ft	908 Ft	27.800 Ft	34.270	939,6	940 Ft	35.914
15. Lili F. u. 30. Fsz.1.	szociális	37,0	Megfelelő	komfortos	2024.12.16	lejárta vége	783	28.971	906,45 Ft	908 Ft	33.300 Ft	42.291	939,6	940 Ft	44.171
16. Máty F. u. 6/1.	ÉRKS	34,0	Lehető, felújítás, szükségességi (szaksz. építésszerző) és elektronikus (hátrón)	komfortos	2024.12.16	lejárta vége	783	26.622	906,45 Ft	908 Ft	30.600 Ft	34.962	939,6	940 Ft	40.589
17. Ábra F. u. 6/3.	ÉRKS	29,0	Megfelelő	Északkomfortos	2020.11.01	2025.01.20	586,0	16.994	673,90 Ft	674 Ft	19.546 Ft	24.623	703,2	703 Ft	25.891
Összesen:		613,0													
18. Rakóczi u. 36b. Fsz.3.	közfürdő	15,0	Átlagos, megfelelő.	Északkomfortos	2018.09.10	határozatlan	1.555	23.325	1.866,00 Ft	1.866 Ft	27.990 Ft	35.537			

